PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : premier trimestre de 2012

Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1

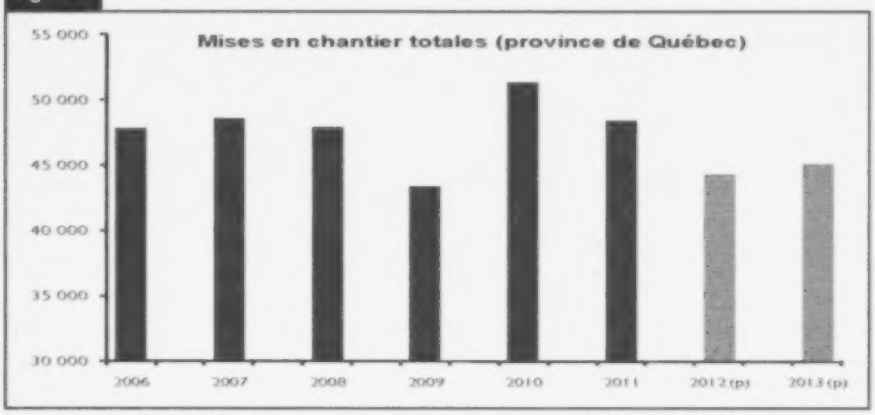
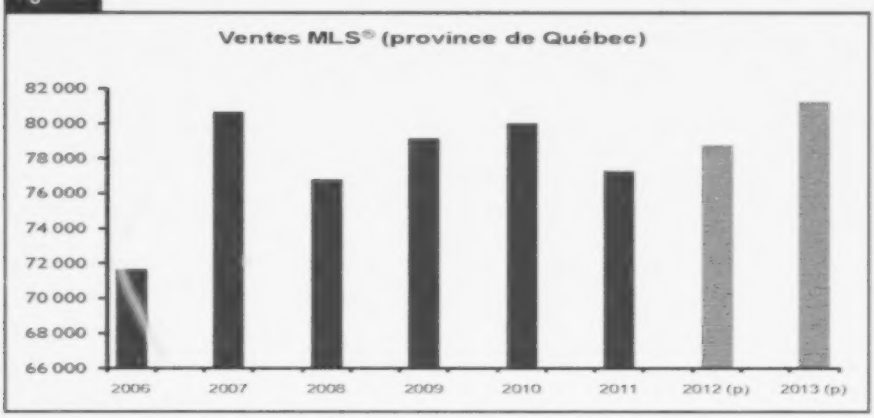


Figure 2



[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 18 janvier 2012.

Aperçu[1]

Les effets de la lente expansion économique seront annulés par les conditions d'emprunt toujours avantageuses et par la conjoncture démographique, qui favoriseront la construction résidentielle en 2012 et 2013.

Le climat d'incertitude actuel entourant les perspectives économiques à l'étranger se traduira par un affaiblissement des dépenses des ménages et des investissements privés dans la province. Compte tenu de ces facteurs, on prévoit que le PIB de la province progressera de 1,8 % en 2012 et de 2,0 % en 2013. Ce contexte, conjugué à l'équilibre accru du marché de la revente, modérera la demande de logements neufs.

Cependant, dans les années à venir, les facteurs démographiques viendront soutenir le marché de l'habitation au Québec et en changeront la configuration. L'important afflux net de migrants dans la province aura encore une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente, mais son niveau devrait rester stable au cours des

prochaines années, car on s'attend à ce que les cibles d'immigration restent à peu près inchangées. En outre, le vieillissement de la population aura un effet grandissant sur la dynamique du marché de l'habitation, car les ménages qui avancent en âge se mettront à la recherche d'un nouveau logement susceptible de répondre à leurs besoins changeants.

Taux hypothécaires

Dans son annonce la plus récente, celle du 17 janvier 2012, la Banque du Canada a indiqué qu'à moyen terme, son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. Elle a souligné que l'incertitude qui continue de planer sur l'économie et les marchés financiers mondiaux, surtout en Europe, demeure préoccupante. En conséquence, la Banque indique qu'il n'y a pas lieu de modifier sa politique monétaire. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer près de leurs bas niveaux antérieurs.

Taux hypothécaires		
1 an	T4 2011	3,50
	Changement de 2010 T4	0,20
	2012 (P)	3,50
	2013 (P)	3,75
5 ans	T4 2011	5,29
	Changement de 2010 T4	-0,02
	2012 (P)	5,30
	2013 (P)	5,54

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 4e trimestre de 2011

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires durant la majeure partie de 2012, pour ensuite augmenter modérément vers la fin de 2012 ou au début de 2013. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,3 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,1 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait se situer entre 3,3 et 4,1 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,1 et 5,9 %.

En détail

Mises en chantier, logements individuels :

Après avoir diminué en 2011, les mises en chantier de maisons individuelles devraient rebondir en 2012. Leur nombre augmentera de 8,7 % cette année, pour atteindre 18 000. En 2013 toutefois, la popularité croissante des logements collectifs, plus abordables, et la tendance à la densification résidentielle limiteront quelque peu la croissance de l'activité dans le segment des maisons individuelles : 18 800 habitations de ce type seront commencées l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs :

Après avoir été soutenues en 2011, les mises en chantier de logements collectifs retrouveront en 2012 et 2013 un rythme plus susceptible de se maintenir. Leur nombre devrait s'établir à environ 26 300 cette année. Il restera plutôt stable l'an prochain, vu le niveau élevé de l'offre d'appartements en copropriété et le ralentissement de la croissance démographique chez les personnes de 75 ans et plus – un facteur qui continuera de limiter la demande de logements (appartements locatifs) dans les résidences pour personnes âgées.

Reventes :

Après s'être légèrement repliées l'an dernier, les ventes MLS®[2] augmenteront quelque peu au cours des prochaines années. On s'attend à ce que leur nombre progresse de 1,9 % en 2012, pour s'établir à 78 750, puis avance de 3,2 % en 2013, pour atteindre environ 81 250.

Prix :

Associée au gonflement de l'offre, la relative stabilité de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix. Le retour à un marché plus équilibré se traduira en 2012 et 2013 par un ralentissement de la progression des prix de revente, qui se chiffreront en moyenne à 257 300 $ cette année et à 262 500 $ l'an prochain et présenteront ainsi des hausses annuelles d'environ 2,0 %.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T4 2011	5,3	7,1	895,94	T4 2011	705	195	510	798	233 186
	T4 2010	-4,1	6,2	851,83	T4 2010	558	185	373	709	220 926
	variation[1]	9,4	0,9	5,2%	variation	26,3	5,4	36,7	12,6	5,5
Montréal	T4 2011	-1,5	8,8	791,90	T4 2011	6 555	1 123	5 432	8 853	321 049
	T4 2010	0,8	8,3	771,52	T4 2010	5 630	1 287	4 343	8 437	306 662
	variation[1]	-2,4	0,5	2,6%	variation	16,4	-12,7	25,1	4,9	4,7
Québec	T4 2011	1,6	4,7	772,12	T4 2011	1 379	285	1 094	1 652	253 337
	T4 2010	7,3	5,0	784,52	T4 2010	1 789	312	1 477	1 531	247 463
	variation[1]	-5,7	-0,3	-1,6%	variation	-22,9	-8,7	-25,9	7,9	2,4
Saguenay	T4 2011	0,6	5,8	747,54	T4 2011	190	90	100	272	185 008
	T4 2010	-5,7	7,9	705,97	T4 2010	152	73	79	287	172 229
	variation[1]	6,3	-2,1	5,9%	variation	25,0	23,3	26,6	-5,2	7,4
Sherbrooke	T4 2011	3,3	6,7	728,76	T4 2011	378	141	237	395	214 879
	T4 2010	-1,6	7,5	699,47	T4 2010	273	113	160	353	219 034
	variation[1]	5,0	-0,8	4,2%	variation	38,5	24,8	48,1	11,9	-1,9
Trois-Rivières	T4 2011	6,5	9,1	742,34	T4 2011	413	104	309	216	154 306
	T4 2010	-0,1	8,3	725,44	T4 2010	403	83	320	194	155 916
	variation[1]	6,7	0,8	2,3%	variation	2,5	25,3	-3,4	11,3	-1,0
Québec	décembre 11	-1,4	8,7	771,43	T4 2011	13 105	4 064	9 041	16 979	266 108
	décembre 10	2,5	7,4	752,59	T4 2010	12 973	4 282	8 691	16 044	256 455
	variation[1]	-3,9	1,3	2,5%	variation	1,0	-5,1	4,0	5,8	3,8
Canada	décembre 11	1,1	7,5	849,02	T4 2011	52 157	21 647	30 510	95 049	358 104
	décembre 10	1,8	7,6	829,38	T4 2010	46 958	20 778	26 180	89 608	344 351
	variation[1]	-0,7	-0,1	2,4%	variation	11,1	4,2	16,5	6,1	4,0

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, FCIQ par Centris®

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS®, pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 18 janvier 2012. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2007	2008	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)	2012T1 (P)	2012T2 (P)	2012T3 (P)	2012T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	22 177	19 778	17 535	19 549	16 554	18 000	18 800	17 700	17 900	18 100	18 300
%	1,2	-10,8	-11,3	11,5	-15,3	8,7	4,4	4,7	1,1	1,1	1,1
Log. collectifs	26 376	28 123	25 868	31 814	31 833	26 300	26 300	27 000	26 500	26 000	25 500
%	1,6	6,6	-8,0	23,0	0,1	-17,4	0,0	-15,1	-1,9	-1,9	-1,9
Tous	48 553	47 901	43 403	51 363	48 387	44 300	45 100	44 700	44 400	44 100	43 800
%	1,4	-1,3	-9,4	18,3	-5,8	-8,4	1,8	-8,2	-0,7	-0,7	-0,7
Marché de la revente											
Ventes MLS®	80 647	76 753	79 108	80 029	77 268	78 750	81 250	76 500	78 500	80 000	80 000
%	12,6	-4,8	3,1	1,2	-3,4	1,9	3,2	-6,0	2,6	1,9	0,0
Prix MLS® moyen	207 531	215 320	225 368	241 456	252 159	257 300	262 500	255 000	257 000	258 000	259 000
%	6,3	3,8	4,7	7,1	4,4	2,0	2,0	-0,7	0,8	0,4	0,4

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS®(R) pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 18 janvier 2012. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix MLS (R) moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix MLS (R) moyen sont réelles.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2012			2013		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	44 300	49 600	38 100	45 100	51 000	39 300
Logements collectifs	26 300	29 400	22 600	26 300	29 600	22 700
Logements individuels	18 000	20 200	15 500	18 800	21 400	16 600
Ventes MLS®	78 750	86 900	69 800	81 250	89 800	72 500
Prix MLS® moyen ($)	257 300	286 000	230 200	262 500	297 800	232 000
Canada						
Total des mises en chantier	190 000	212 700	164 000	193 800	219 300	168 900
Logements collectifs	107 300	120 000	92 500	107 500	121 000	92 600
Logements individuels	82 700	92 700	71 500	86 300	98 300	76 300
Ventes MLS®	457 300	504 500	406 000	468 200	517 400	417 600
Prix MLS® moyen ($)	368 900	410 000	330 000	379 000	430 000	335 000

Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle									
	Logements mis en chantier	2011	2012(P)*	% variation (2011/2012)	2013(P)*	% variation (2012/2013)	Cumul annuel 2011**	Cumul annuel 2010**	% variation (2010/2011)
Gatineau	Log. individuels	784	750	-4,3	725	-3,3	784	910	-13,8
	Log. collectifs	1 636	1 650	0,9	1 575	-4,5	1 636	1 777	-7,9
	Tous	2 420	2 400	-0,8	2 300	-4,2	2 420	2 687	-9,9
Montréal	Log. individuels	4 653	4 600	-1,1	4 500	-2,2	4 653	5 789	-19,6
	Log. collectifs	18 066	14 800	-18,1	13 500	-8,8	18 066	16 212	11,4
	Tous	22 719	19 400	-14,6	18 000	-7,2	22 719	22 001	3,3
Québec	Log. individuels	1 349	1 200	-11,0	1 100	-8,3	1 349	1 768	-23,7
	Log. collectifs	4 096	3 700	-9,7	3 400	-8,1	4 096	4 884	-16,1
	Tous	5 445	4 900	-10,0	4 500	-8,2	5 445	6 652	-18,1
Saguenay	Log. individuels	475	375	-21,1	350	-6,7	475	380	25,0
	Log. collectifs	384	525	36,7	350	-33,3	384	403	-4,7
	Tous	859	900	4,8	700	-22,2	859	783	9,7
Sherbrooke	Log. individuels	557	525	-5,7	500	-4,8	557	570	-2,3
	Log. collectifs	1 018	1 025	0,7	1 000	-2,4	1 018	1 086	-6,3
	Tous	1 575	1 550	-1,6	1 500	-3,2	1 575	1 656	-4,9
Trois-Rivières	Log. individuels	335	325	-3,0	325	0,0	335	345	-2,9
	Log. collectifs	779	675	-13,4	600	-11,1	779	1 346	-42,1
	Tous	1 114	1 000	-10,2	925	-7,5	1 114	1 691	-34,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - decembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2011	2012(P)*	% variation (2011/2012)	2013(P)*	% variation (2012/2013)	Cumul annuel 2010**	Cumul annuel 2011**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] MLS®	3 859	3 900	1,1	3 875	-0,6	4 238	3 859	-8,9
	Prix MLS® moyen[1]	234 271	246 000	5,0	255 000	3,7	218 620	234 271	7,2
Montréal	Ventes[1] MLS®	40 403	41 700	3,2	42 500	1,9	42 299	40 403	-4,5
	Prix MLS® moyen[1]	314 038	322 000	2,5	329 000	2,2	297 588	314 038	5,5
Québec	Ventes[1] MLS®	7 209	7 500	4,0	7 600	1,3	7 073	7 209	1,9
	Prix MLS® moyen[1]	247 152	257 000	4,0	267 000	3,9	237 309	247 152	4,1
Saguenay	Ventes[1] MLS®	1 358	1 390	2,4	1 420	2,2	1 459	1 358	-6,9
	Prix MLS® moyen[1]	179 033	188 000	5,0	196 000	4,3	168 283	179 033	6,4
Sherbrooke	Ventes[1] MLS®	1 762	1 800	2,2	1 750	-2,8	1 730	1 762	1,8
	Prix MLS® moyen[1]	215 724	223 500	3,6	232 000	3,8	204 441	215 724	5,5
Trois-Rivières	Ventes[1] MLS®	972	950	-2,3	910	-4,2	933	972	4,2
	Prix MLS® moyen[1]	156 917	163 500	4,2	168 000	2,8	151 953	156 917	3,3

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, prévisions de la SCHL (2010-2011)
Source pour les RMR : FCIQ par Centris®, cumul: janvier à juin
P : Prévisions de la SCHL
*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.
** Cumul annuel = janvier - decembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2011	Oct. 2012(P)	Oct. 2011	Oct. 2012(P)
Gatineau	2,2	2,1	731	750
Montréal	2,5	2,3	719	730
Québec	1,6	1,8	718	730
Saguenay	1,4	1,4	557	565
Sherbrooke	4,7	4,7	577	590
Trois-Rivières	3,9	4,2	547	565
Canada	2,5	2,2	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

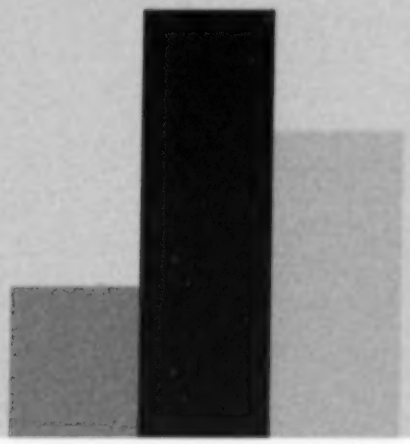
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2011, *renfermant un volet consacré au financement de l'habitation*

L'Observateur du logement au Canada offre un point de vue national, régional et local du secteur de l'habitation ainsi que d'utiles ressources statistiques en ligne. Il présente en outre une revue annuelle détaillée des tendances et de la situation du logement au Canada. On lance cette année une nouvelle série de tableaux interactifs de données locales portant sur le logement dans plus d'une centaine de municipalités.

Consultez le site www.schl.ca/observateur

64661_2012_Q01